

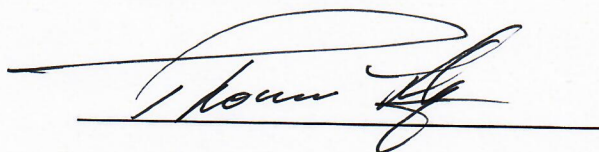
Læby Invest ApS

Skrænten 8 C
4220 Korsør

CVR-nr. 31 16 82 36

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. februar 2021



Thomas Læby Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Læby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

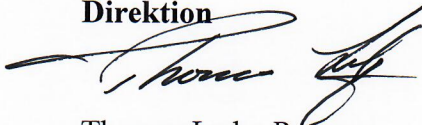
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 26. februar 2021

Direktion



Thomas Læby Petersen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Læby Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Læby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

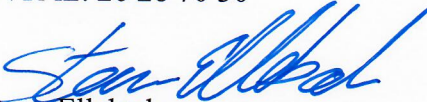
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sorø, den 26. februar 2021

Ellebæk Revision
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 26 28 70 30


Steen Ellebæk
Registreret revisor
MNE-nr. 34400

Selskabsoplysninger

Selskabet

Læby Invest ApS
Skrænten 8 C
4220 Korsør

Telefon: 58371241

CVR-nr.: 31 16 82 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Thomas Læby Petersen, direktør

Revision

Ellebæk Revision
godkendt revisionsfirma
Energivej 3
4180 Sorø

Advokat

Advokatfirmaet Kim Hansen
Nygade 15
4220 Korsør

Pengeinstitut

Jyske Bank, Erhverv
Gl. Torv 5
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.270.944, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 25.224.241.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.569.148	3.276.135
Personaleomkostninger	1	-959.778	-641.429
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-130.455	-107.563
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>681.297</u>	<u>1.846.804</u>
Resultat før finansielle poster		3.160.212	4.373.947
Finansielle indtægter		0	1.319
Finansielle omkostninger	3	<u>-279.677</u>	<u>-232.165</u>
Resultat før skat		2.880.535	4.143.101
Skat af årets resultat	4	<u>-609.591</u>	<u>-900.819</u>
Årets resultat		<u>2.270.944</u>	<u>3.242.282</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.270.944</u>	<u>3.242.282</u>
		<u>2.270.944</u>	<u>3.242.282</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	3.423.046	3.423.647
Investeringsjendomme	5	56.600.000	54.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>314.792</u>	<u>368.292</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>60.337.838</u>	<u>57.941.939</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>60.337.838</u>	<u>57.941.939</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.163	25.763
Andre tilgodehavender		33.205	4
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.100</u>
Tilgodehavender		<u>56.368</u>	<u>29.867</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>56.368</u>	<u>29.867</u>
Aktiver i alt		<u>60.394.206</u>	<u>57.971.806</u>

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	6	1.123.044	1.088.105
Overført resultat		<u>23.976.197</u>	<u>21.680.635</u>
Egenkapital		<u>25.224.241</u>	<u>22.893.740</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>4.744.666</u>	<u>4.547.541</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.744.666</u>	<u>4.547.541</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.759.981	21.807.454
Deposita m.v.		<u>1.051.000</u>	<u>978.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>22.810.981</u>	<u>22.785.454</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	534.013	553.181
Kreditinstitutter		1.871.421	588.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.872	95.105
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.488.812	5.995.077
Skyldigt sambeskatningsbidrag		429.651	449.372
Anden gæld		<u>231.549</u>	<u>64.092</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.614.318</u>	<u>7.745.071</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.425.299</u>	<u>30.530.525</u>
Passiver i alt		<u>60.394.206</u>	<u>57.971.806</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	910.338	619.045
Pensioner	32.301	0
Andre omkostninger til social sikring	16.330	14.846
Andre personaleomkostninger	<u>809</u>	<u>7.538</u>
	<u>959.778</u>	<u>641.429</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	54.150.000	47.650.000
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	681.297	1.846.804
Årets tilgang	<u>1.768.703</u>	<u>4.653.196</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>56.600.000</u>	<u>54.150.000</u>
Grunde og bygninger		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	3.423.646	3.517.577
Årets tilgang	0	60.640
Årets afskrivninger på opskrivninger	-76.955	-76.355
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>76.355</u>	<u>-78.216</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.423.046</u>	<u>3.423.646</u>

Noter

2 Oplysning om dagsværdi (fortsat)

Investerings ejendomme

Dagsværdien for investerings ejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ejendommene anvendes til boligudlejning (75%) og erhvervsudlejning (25%) og er beliggende i Korsør. Tomgang har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 3.800, en udlejningsprocent på 98 % og afkastkravet er fastsat ejendom for ejendom i intervallet 4,1%-8,9%.

Grunde og bygninger

Dagsværdien for grunde og bygninger opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Noter

2 Oplysning om dagsværdi (fortsat)

Ejendommene anvendes til boligudlejning (24%) og erhvervsudlejning (76%) og er beliggende i Korsør. Tomgang har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 260, en udlejningsprocent på 100 % og afkastkravet er fastsat til 7,5%.

Ejendommen anvendes primært af tilknyttet virksomhed og årets dagsværdiregulering foretages derfor over egenkapitalen.

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	94.363	92.326
Andre finansielle omkostninger	184.927	139.839
Rentetillæg selskabsskat	<u>387</u>	<u>0</u>
	<u>279.677</u>	<u>232.165</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	429.264	449.372
Årets udskudte skat	<u>180.327</u>	<u>451.447</u>
	<u>609.591</u>	<u>900.819</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings-ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2020	2.576.286	35.470.369	399.500
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.768.703</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.576.286</u>	<u>37.239.072</u>	<u>399.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	1.577.713	18.679.631	0
Årets opskrivninger	<u>76.355</u>	<u>681.297</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>1.654.068</u>	<u>19.360.928</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	730.353	0	31.208
Årets afskrivninger	<u>76.955</u>	<u>0</u>	<u>53.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>807.308</u>	<u>0</u>	<u>84.708</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.423.046</u>	<u>56.600.000</u>	<u>314.792</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.439.801</u>	<u>19.360.928</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 (uden opskrivning)	<u>1.983.245</u>	<u>37.239.072</u>	<u>314.792</u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>1.983.245</u>		<u>314.792</u>

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
6 Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	1.088.105	1.173.768
Årets opskrivning	76.355	0
Skat af årets opskrivning	-16.798	17.208
Årets afskrivning på opskrivning	-31.562	-31.609
Skat af årets afskrivning	6.944	6.954
Opløsning af tidligere års opskrivning	<u>0</u>	<u>-78.216</u>
	<u>1.123.044</u>	<u>1.088.105</u>
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	4.547.541	4.120.255
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	180.327	451.447
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>16.798</u>	<u>-24.161</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	<u>4.744.666</u>	<u>4.547.541</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.925.654	21.842.981	83.000	21.531.000
Deposita m.v.	<u>1.329.963</u>	<u>1.502.013</u>	<u>451.013</u>	<u>0</u>
	<u>23.255.617</u>	<u>23.344.994</u>	<u>534.013</u>	<u>21.531.000</u>

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Læby Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af danske selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 21.946, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 39.023.

Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læby Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Noter

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes omkostninger

Direkte omkostninger til ejendommenes drift og som er afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Noter

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendom) måles til dagsværdi. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger (domicilejendom)	42 år	12 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	8 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Noter

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.